



Boligleverandøren Karmøy AS
Charlo e Hult
Postboks 213
4296 ÅKREHAMN

Dato: 25.01.2022
Dokumentnummer: 21/11620-5
Deres referanse:
Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag - Erstatningsbolig, murer og endring av avkjørsel - gnr. 43 bnr. 112 - Gamle Syrevegen 28

Adresse Gamle Syrevegen 28	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 112	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Boligleverandøren Karmøy AS Postboks 213 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver David Midbøe Idlamyrvegen 8 4280 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg enebolig med murer				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2, jf. pbl. §§ 18-1 og 11-6, om krav til opparbeidelse av veg og rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Søknaden gjelder riving, oppføring av nybygg enebolig, murer og endret avkjørsel.

Søknaden betinger en dispensasjon fra krav om reguleringsplan og opparbeidelse av veg.

Eiendommen er vist som boligformål i kommunedelplanen for Skudeneshavn. Deler av eiendommen er regulert til boligformål og vei. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.2 om krav til reguleringsplan for eiendommer større en 3 daa, samt pbl. § 18-1.

Kommunen har konkludert med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Gamle Syrevegen 28	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 112
Bebygd areal (BYA) som rives	204,4 m ²	
Bebygd areal (BYA) erstatningsbolig	215,1 m ²	
Bruksareal (BRA)	270,2 m ² 145,1 m ² i 1. etg. og 125,1 m ² i 2. etg.	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon med mottatt dato 30.11.2021

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Boligleverandøren Karmøy AS	SØK Hele tiltaket	1
Boligleverandøren Karmøy AS	PRO Ansvar jf. søknad	1
Gustavsens Forskaling AS		
Espen Tangjerd		
Vedavågen Rør AS		
Sydvest Tak AS		
Östberg Norge AS		
Veldes Malerservice AS		
Boligleverandøren Karmøy AS	UTF Ansvar jf. søknad	1
Gustavsens Forskaling AS		
Espen Tangjerd		
Vedavågen Rør AS		
Selvbygger - David Midbøe		
Espen Tangjerd		
Sydvest Tak AS		
Awico AS		
Veldes Malerservice AS		
Erial AS	Kontrollerende ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 50% - omsøkt til 8%
- Gesimshøyde: 8 meter
- Takform: flatt tak

Avstander

- Avstand til nabogrense: 14,6 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 24,28 meter
- Avstand til midten av vei: 16,8 meter

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 18-1 og kommuneplanens arealdel pkt. 1.2.

Søkerens begrunnelse for dispensasjon fra pbl. §18-1

«Det søkes om erstatningsbolig på en tomt som berøres av to reguleringsplaner, 106 Høyenes og 116 Hålandshøgda, som viser ny opparbeidelse av veg. På grunnlag av dette søkes det om dispensasjon fra krav til Opparbeidelse av veg jf. pbl. § 18-1. Da størsteparten av tomten er uregulert er det kommunedelplanen for Skudeneshavn som er gjeldende for tiltaket. Området på tomten som inngår i reguleringsplanen 106 Høyenes, er avsatt til ny opparbeidelse av veg og frisiktsone i vegkryss. Deler av tomten i sør inngår i reguleringsplan 116 Hålandshøgda. Dette område er avsatt til boligformål. Tiltakshaver blir opplyst i en mailkorrespondanse fra kommunen den 14.05.2020, at det anses ikke hensiktsmessig å opparbeide veg slik reguleringen viser. Vegen bryter mye med eksisterende, og er også en veg som i utgangspunktet ikke skal brukes til gjennomkjøring. Ved å bygge en erstatningsbolig får man etablert ny avkjørsel hvor man oppnår en tryggere trafikkløsning.

Det blir også laget en god flate med parkering og snuplass på egen grunn.

På grunnlag av at tiltaket ikke direkte berøres av planene, da det er en erstatningsbolig på et område hvor tomten er uregulert, og at det er signalisert fra kommunen at å opparbeide vegen iht. planene ikke er hensiktsmessig, samt at tiltaket bidrar til en forbedring av trafikksikkerheten, håper vi på dispensasjon fra pbl. § 18-1 om krav til opparbeidelse av veg.»

Søkerens begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.2

«Det søkes om erstatningsbolig i et område som er markert som nåværende boligbebyggelse. I kommuneplanens bestemmelse 1.2 står det at, på eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, er det krav til reguleringsplan før tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2 kan finne sted. Da eiendommen er 5974 m² søkes det om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tiltaket plasseres på den uregulerte delen av tomten som er et allerede bebyggt og opparbeidet område. Tiltakshaver ønsker å erstatte eksisterende bolig med en ny for å få en bolig med en bedre standard. Boligen bidrar til en visuell fornying og vesentlig forbedring av brukskvaliteter. Blant annet er boligen tilpasset deres behov og det blir satt av plass til løfteplattform slik at det tilrettelegges for tilgjengelig boenhet for fremtiden. Man oppnår også bedre energimessige kvaliteter. Det blir også lagt til rette for snuplass på egen grunn, godparkering og avkjørsel flyttes bort fra vegkrysset slik at det blir en tryggere løsning for trafikken. På grunnlag av at tiltaket ikke bidrar til økt belastning på veg eller endrer bruk av tomten, samtidig som man får en bolig med bedre standard, samt at etablering av ny avkjørsel gir en tryggere trafikkforhold håper vi på dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.2 om krav til regulering.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til pbl. § 18-1, Krav til opparbeidelse av veg

Hensynene bak bestemmelsen om opparbeidelseskraav er å få utbygget infrastruktur, ivareta trafiksikkerheten og sikre en fornuftig arealutnyttelse. Bestemmelsen er viktig for gjennomføring av gjeldende plan. Ved nye tiltak skal infrastruktur til eiendom opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 18-1. Det søkes om dispensasjon fra krav til å bygge veg slik den er regulert. Tiltakshaver ønsker å benytte eksisterende veganlegg, og anlegge ny avkjørsel til Gamle Syrevegen.

Opparbeidelseskraavet gjelder Gamle Syrevegen som går langs nordsiden av eiendom. Eksisterende vei, samt krysset med forbindelse til Høynevegen er ikke opparbeidet iht. gjeldende reguleringsplan. Det er registrert flere ubebygde eiendommer/områder med tilknytning til Gamle Syrevegen, vist som fremtidig og nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Dette har potensial til å gi en vesentlig økt trafikkmengde på vegen. Eiendommen er tilknyttet Skudenes sentrum, og vegen brukes som skolevei. Det er viktig at boligområdene i kommunen blir bygget ut i en trygg og moderne standard. For å ivareta intensjonen med planen og trafiksikkerheten må vegen opparbeides som vist i reguleringsplan. Selv om ny avkjørsel vil bedre trafikkforholdene for eiendommen, vil en dispensasjon betyr at vegen ikke blir opparbeidet og intensjonen bak reguleringsplanen undergraves.

En dispensasjon som omsøkt anses i dette tilfellet å vesentlig tilsidesette hensynet til trafiksikkerhet og planlagt infrastruktur, og intensjonen med planen undergraves.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til kommuneplanens arealdel pkt. 1.2

Plankraavet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankraavet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Det vises videre til Reguleringsplanveilederen fra Regjeringen: Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

For omsøkt tiltak er det særlig hensynet om å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken som står sentralt. Dette er en stor tomt rett i underkant av 6 daa. Eiendommen er tilknyttet sentrumsområde, og ved en eventuell planprosess vil det stilles ytterligere krav om fortetting. Ettersom eiendommen delvis er regulert av to ulike reguleringsplaner anses det nødvendig at resterende uregulert del, reguleres for å sikre en helhetlig arealbruk og for å avklare viktige forhold til infrastruktur. Da spesielt forholdet til Gamle Syrevegen.

Av denne grunn anses hensynet bak bestemmelsen tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Tilsidesettelsen anses som vesentlig da overordnede forhold ikke avklares som følger av manglende helhetsvurdering.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.15.1 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200
3.12.1 - Dispensasjon fra §18-1 i plan og bygningsloven	23000	1	23000

Totalt gebyr å betale	63 050
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 175/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

David Midbøe

Idlamyrvegen 8

4280

SKUDENESHAVN

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.